DECRETO MUNICIPAL Nº 036, DE 21 DE NOVEMBRO DE 2016

DISPÕE SOBRE A APROVAÇÃO DO LOTEAMENTO DENOMINADO NOVA PRADOPOLIS II DE PROPRIEDADE DA EMPRESA RESIDENCIAL PRADOPOLIS SPE LTDA., E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS,

ALDAIR CANDIDO DE SOUZA, Prefeito do Município de Pradópolis, Estado de São Paulo, no uso das atribuições que lhe confere o inciso XXVI, do artigo 71, da Lei Orgânica do Município, com fundamentos nos artigos 13 e 17, da Lei federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1.979, com as alterações dadas pela Lei federal nº 9.785, de 29 de janeiro de 1.999, e:

Considerando que a empresa Residencial Pradópolis SPE LTDA., CNPJ 21.872.178/0001-00, responsável pelo empreendimento imobiliário Loteamento Nova Pradópolis II atende as exigências da respectiva Certidão de Diretrizes do Uso e Ocupação do Solo, expedida pela Prefeitura do Município de Pradópolis, bem como apresentou cronograma físico e financeiro das obras de infraestrutura urbana, para serem executadas dentro do prazo de 24 meses;

Considerando, ainda mais, que a empresa responsável obteve o Certificado GRAPROHAB nº 581/2015, de 01 de dezembro de 2015, protocolo 13.807, cujo Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais aprovou o respectivo projeto, onde a SECRETARIA DA HABITAÇÃO – (SH) apresentou condicionantes conforme Termo de Compromisso nº 581/2015; A COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO – CETESB, determina que as obras de infraestrutura deverão ser de acordo com os projetos aprovados na Prefeitura local e a respectiva Arborização das Vias Públicas, e seja apresentado na ocasião do Registro em Cartório o TCRA – Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental firmado junto a CETESB. Devendo apresentar na Prefeitura local as respectivas Licença Prévia, Licença de Instalação e Operação do referido empreendimento;

Considerando, finalmente, que a empresa interessada assumiu toda a responsabilidade de implantação de execução de obras e plantio de árvores, perante o GRAPROAB, conforme o Termo de Compromisso nº 581/2015 e de apresentar à CETESB o TCRA – Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental e de apresentar à PREFEITURA LOCAL o Termo de Compromisso para obtenção da OUTORGA, junto ao DAEE para execução da respectiva travessia de via e da rede de esgoto no Córrego Triste e Perfuração de Poços Profundos de captação de água e das diretrizes expedidas através das Certidões emitidas pela Prefeitura do Município de Pradópolis;

DECRETA:

Art. 1º Fica aprovado, nos termos dos artigos 8º ao 29 da Lei municipal nº 494, de 29 de novembro de 1979, com as alterações dadas pela Lei Complementar nº 82, de 2 de abril de 2001, o projeto de parcelamento urbano denominado como Loteamento Nova Pradópolis II, de propriedade da empresa Residencial Pradópolis SPE Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 21.872.178/0001-00, com endereço na Fazenda São Martinho, Zona Rural, no Município de Pradópolis, Estado de São Paulo, o Projeto de Loteamento Urbano, cuja Área Total de 255.750,00 metros quadrados, da qual são destinadas 109.333,86 metros quadrados, equivalente a 42,7503% como Área de Lotes, resultado em 429 lotes; 68.818,03 metros quadrados, equivalente a 26,9083% como Área de Sistema Viário; 26.429,73 metros quadrados equivalente a 10,3342% como Área Institucional; 46.487,51 metros quadrados, equivalente a 18,1769%, como Área Verde não Edificante e não Impermeabilizante/APP; e, 4.680,87 metros quadrados, equivalente a 1,8303%, como Área de Sistema de Lazer, situada na zona urbana da cidade de Pradópolis, objeto da Matricula do CRI da Comarca de Guariba nº 18.894.

Parágrafo primeiro. O uso e a ocupação dos lotes deverão obedecer aos seguintes índices urbanísticos: - Todos os lotes com face para Avenida 1, serão de uso misto (residencial, comercial e serviços) e terá taxa de ocupação de no máximo de 80% (oitenta por cento) e todos os demais lotes serão de uso residencial e terá taxa de ocupação de no máximo de 70% (setenta por cento) da área do lote, ambos com gabarito de no máximo de 3 (três) pavimentos (10 metros).

Parágrafo segundo. A taxa de permeabilidade do solo dos lotes deverá ser no mínimo de 5% (cinco por cento).

Parágrafo terceiro. As calçadas ou passeio público deverão ser projetadas de forma que fique uma faixa de 0,70 metros margeando e guia e a sarjeta, destinada a equipamentos públicos e a arborização que poderá ficar permeável; uma faixa paralela a esta destinada a pedestres possuindo uma largura mínima de 1,20 metros, sendo esta com piso antiderrapante. Nos lotes de esquina a calçada deverá ter rampa de acessibilidade.

Art. 2º Como condição de aprovação do projeto do Loteamento Nova Pradópolis II, a empresa proprietária assume inteira responsabilidade da execução integral, dentro do prazo de 24 meses, de acordo com cronograma físico de obras e serviços, contados a partir da data de publicação do presente Decreto, das seguintes obras e serviços de infraestrutura básica e de implantação de equipamentos urbanos:

I – limpeza, terraplenagem e abertura de vias públicas;
II – redes de galerias de águas pluviais;
III – redes de esgoto, bem como a interligação ao sistema atual existente;

IV – rede de distribuição de água potável;
V – guias e sarjetas de concreto e pavimentação asfáltica em todas as vias;
VI – redes de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;
VII – arborização pública;
VIII – sinalização horizontal e vertical com denominação de vias públicas;
IX – demarcação dos lotes e quadras;
X - poço tubular profundo e reservatório. O reservatório deverá ser apoiado tipo tubular, que deverá ser executado na Área Institucional 2, do Loteamento Nova Pradópolis I, e deverá funcionar integrado com reservatório elevado executado na referida Área Institucional 2, do Loteamento Nova Pradópolis I, local onde foi executado o poço profundo dimensionado para atender os dois Loteamentos Nova Pradópolis I e II;
XI – implantação do trevo de acesso de acordo com o projeto urbanístico interligando a Estrada Vicinal.

§ 1° O cronograma físico de obras e serviços, de que trata este artigo, deverá ser acompanhado de competente instrumento de garantia para sua execução, que se efetivará por instrumento público de hipoteca, devidamente averbado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Guariba.

§ 2° O instrumento de garantia, de que trata o parágrafo anterior, deverá ser oferecido pela empresa responsável na forma de caução real de bens imóveis, através de 50% dos lotes do próprio loteamento urbano (216 lotes), com valor total equivalente ao custo orçado de R$ 2.610.000,00 (dois milhões e seiscentos e dez reais).

Parágrafo Único. Os lotes que trata do inciso 2° do artigo 2°, deste Decreto serão: lotes n°s 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 e 35, da quadra "01"; lotes n°s 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28 e 29, da quadra "02"; lotes n°s 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 e 25, da quadra "03"; lotes n°s 01, 02, 03, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 34, 35 e 36, da quadra "04"; lotes n°s 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 25, 26, 27, 28, 29, 30 e 31, da quadra "05"; lotes n°s 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 25, 26, 27, 28, 29, 30 e 31, da quadra "06"; lotes n°s 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 25, 26, 27, 28, 29, 30 e 31, da quadra "07"; 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31 e 32, da quadra "08"; lotes n°s 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36 e 37, da quadra "09"; lotes n°s 01, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 36 e 37, da quadra "10"; lotes n°s 01, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 36 e 37, da quadra "11"; e os lotes n°s 01, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 36 e 37, da quadra "12".

Art. 3° No caso de a empresa responsável ter adiantado a execução, parcial ou total, do cronograma dos equipamentos urbanos da infraestrutura básica, antes do prazo estipulado da execução do projeto de loteamento, mediante laudo de vistoria técnica do Departamento de Planejamento, Obras, Saneamento e Defesa da Prefeitura, reduzir-se-á a exigência de garantia, na proporção exata das obras executadas, podendo até ocorrer à liberação final, de modo integral, que se dará, automaticamente, com a expedição do Termo de Verificação de Conclusão de Obra, através do Departamento de Planejamento, Obras, Saneamento e Defesa da Prefeitura.

Art. 4° A empresa loteadora comprometer-se-á a constar, do instrumento particular de compromisso de compra e venda dos lotes, que é de sua inteira responsabilidade a cobertura integral dos custos de execução das obras dos equipamentos urbanos de infraestrutura básica, relacionadas no artigo 2° deste Decreto.

Parágrafo primeiro. A empresa loteadora terá a obrigação de constar do instrumento particular de compromisso de compra e venda que o compromissário comprador, somente poderá:

I – dar início às atividades de construção de edificação de qualquer natureza, com projeto legalmente aprovado pela municipalidade somente após a conclusão integral de todas as obras de infraestrutura básica, previstas no artigo 2° deste Decreto, bem como de sua efetiva liberação pelo órgão técnico de Planejamento Municipal;

II – Habitar no prédio somente após a liberação do respectivo habite-se.

Parágrafo segundo. A empresa loteadora terá ainda, a obrigação de constar do instrumento particular de compra e venda que as edificações deverão:

I – obedecer recuo de 5,00 metros na frente e 1,50 metros na lateral e fundos; podendo encostar nas divisas desde que possuem poço de iluminação com dimensões mínima de 2,00 metros com 6,00 metros quadrados de área, lotes de esquinas 2,00 metros do lado da rua lateral;

II – obedecer os índices urbanístico conforme o seu uso e ocupação estabelecido no Parágrafo primeiro do Artigo 1°, deste Decreto.

Art. 5° A empresa loteadora deverá submeter ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Guariba, dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias, o projeto do Loteamento Nova Pradópolis II, aprovado na forma do artigo 1° para oportuno registro cartorário, sob pena de caducidade deste Decreto.

Parágrafo único. Constar-se-á do registro de loteamento, no Cartório de Registro de Imóveis, de que trata este artigo, cláusulas específicas de que a empresa responsável comprometer-se-á:

I – a executar as obras de infraestrutura básica, no prazo máximo de dois anos, sob condição de pagamento de indenização aos adquirentes de lote, em face da inadimplência cometida;

II – a promover a venda de lotes, que não estão caucionados, somente após o registro do Loteamento no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 6º A execução das obras de infraestrutura básica deverá ser fiscalizada pelo Departamento de Planejamento, Obras, Saneamento e Defesa do Município, mediante Termo de Verificação, após requerimento pela empresa responsável, cuja cópia integrará o processo de aprovação do loteamento.

Parágrafo único. No caso de as obras de infraestrutura básica serem executadas em desacordo com o plano aprovado pela Prefeitura do Município de Pradópolis, deverão ser embargadas pelo Departamento de Planejamento, Obras, Saneamento e Defesa, sem prejuízo das responsabilidades civis e criminais da empresa proprietária do loteamento.

Art. 7º Constituirá crime contra a Administração Pública se o responsável pelo Loteamento Nova Pradópolis II descumprir ou desrespeitar as disposições da Lei federal nº 6.766/79, com as alterações dadas pela Lei federal 9.785/99, das normas pertinentes da Lei municipal 494/79, com as alterações dadas pela Lei Complementar Municipal 82/2001, bem como dos respectivos Termos de Compromissos e da respectiva Certidão de Diretrizes, ou sem a observância das determinações constantes deste Decreto.

Art. 8º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PREFEITURA DO MUNICIPIO DE PRADÓPOLIS
Em 21 de novembro de 2016.

ALDAIR CANDIDO DE SOUZA
Prefeito do Município

Registro em livro próprio e publicado tanto por afixação, no local de costume, na sede administrativa da Prefeitura, na mesma data como por inserção em órgão de imprensa escrita

regional, com circulação local, na data de sua edição, nos termos do artigo 88, parágrafo 1° da Lei Orgânica do Município.

Saulo Emanuel Atique
Diretor de Administração Geral